



N° 2564

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 14 janvier 2020.

PROPOSITION DE LOI

*visant à renforcer les droits des consommateurs en matière de sociétés
dites d'attribution de jouissance à temps partagé,*

(Renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Mesdames et Messieurs

Dimitri HOUBRON, Christophe BLANCHET, Agnès FIRMIN LE BODO,
Vincent LEDOUX, Patrice ANATO, Christophe NAEGELEN, Jennifer
De TEMMERMAN, Jacques MARILOSSIAN, Pierre CABARÉ, Paul
CHRISTOPHE, Lionel CAUSSE,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La réglementation actuelle prévoit que tout associé à une société visant à administrer des biens en jouissance à temps partagé peut s'en retirer, conformément au droit des sociétés. Néanmoins, les dispositifs actuels se concentrent sur un nombre limité de situations, laissant de côté le simple désir de se retirer de telles sociétés, créant des conflits et des situations parfois complexes.

Les sociétés dites d'attribution de jouissance à temps partagé se sont grandement développées en France depuis les années 60. Elles ont permis à de nombreux foyers d'accéder à des vacances en disposant d'un bien sur une période de l'année définie, en échange du paiement de charges. Les différents associés jouissant du bien sont donc liés par le droit des sociétés dans la mesure où ils fournissent un apport, bien souvent dans le cadre d'une société civile immobilière. Or le droit des sociétés prévoit la possibilité de quitter une entreprise si l'on estime ne plus avoir d'intérêt à y demeurer. C'est notamment le cas lorsque cesse d'exister l'*affectio societatis*, la volonté des associés de collaborer ensemble. Dans le cas des SCI administrant des biens en jouissance partagée, le temps s'écoulant ainsi que l'absence de profits en dépit de charges à payer peuvent expliquer le désintérêt et la perte de l'*affectio societatis* de la part des associés. L'associé ne jouit en effet que du bien pour lequel il a investi, et dès lors qu'il perd l'intérêt ou la possibilité d'en jouir, il est légitime de souhaiter quitter la société selon les modalités prévues par le droit des sociétés.

Pour autant, dans le cas de ces montages qualifiés en anglais de « time-share », il s'avère bien souvent difficile voire impossible de mettre en œuvre les mécanismes légaux permettant de sortir de l'entreprise commerciale. En effet, la demande d'un des associés de sortir de la société est souvent la source d'un conflit pouvant s'étaler dans le temps et dégrader les relations entre les associés.

Les sociétés dites de « time-share » sont principalement régies par la loi du 6 janvier 1986 n° 86-18 disposant qu'un associé peut obtenir son retrait tel que prévu par les statuts de la société, par un vote unanime des associés ou en saisissant à défaut le tribunal de grande instance pour juste motif. Ce texte a été modifié par la loi du 22 juillet 2009 n° 2009-888 transposant une directive européenne dite « Time Share » datant du 14 janvier 2009. La loi ALUR du 24 mars 2014 n° 2014-366 a tenté de

donner une liste non-limitative de ce juste motif. Ainsi, le retenant bénéficiaire de revenus sociaux, dont la rémunération est inférieure au SMIC ou celui qui justifie d'une impossibilité d'accéder au bien mis en jouissance peut obtenir son retrait. À noter que le retrait est de droit pour les héritiers d'un associé dans un délai de deux ans après la succession de parts sociales.

En dépit des avancées récentes permises par le législateur il semble, au vu de l'important contentieux lié à ce sujet, nécessaire d'adopter de nouvelles mesures visant à éviter qu'un associé ne se retrouve enfermé dans une société qu'il souhaite quitter. Il apparaît aussi pertinent de prévenir de telles situations en renforçant l'obligation d'information pour ce type de contrats. En effet, le Centre européen des consommateurs annonçait avoir reçu en 2015 plus de mille plaintes relatives à des sociétés d'attribution de jouissance à temps partagé. De nombreuses associations se sont par ailleurs constituées pour alerter sur les risques et aider les consommateurs cherchant à sortir de telles sociétés.

Pour autant, il est également important de préserver la liberté d'entreprendre, érigée par le Conseil constitutionnel au rang de principe fondamental reconnu par les lois de la République. En effet, la sortie d'un associé a pour conséquence de rétrécir le capital social et de faire peser ses charges sur le reste des associés.

C'est pourquoi l'**article premier** de la présente proposition de loi propose de permettre la sortie d'un associé de la société non plus par un vote unanime de ses pairs mais par un vote à la majorité qualifiée, et ce afin d'assouplir le processus tout en maintenant un moyen de contrôle par l'ensemble des intéressés. Au vu de l'importance relative des parts sociales d'un associé dans l'ensemble, on peut en effet estimer qu'un vote à l'unanimité est inadapté.

L'**article 2** crée un article 19-2 à la loi du 6 janvier 1986 n° 86-18. Il prévoit un droit de retrait accordé d'office dans les cas où un tiers du délai du contrat conclu se serait écoulé et ce afin de tenir compte de la perte de l'intérêt social ainsi que de l'inévitable dégradation du bien, altérant l'usage qui peut en être fait. En effet en matière de jouissance à temps partagé, l'associé ne touche aucun bénéfice en dépit du temps passé dans la société, d'où l'importance de permettre le retrait en cas de perte de l'intérêt social.

Il prévoit également un droit de retrait accordé d'office dans le cas où un associé aurait tenté à de multiples reprises de vendre ses parts, sans

succès. Si ses démarches demeurent infructueuses au-delà d'un délai de cinq ans, il revient à la société de vendre lesdites parts, libérant de ses obligations l'associé les détenant.

L'**article 3** précise les modalités d'application de la proposition de loi.

L'**article 4** indique la date d'entrée en vigueur de la proposition de loi.

Tel est l'objet de la présente proposition de loi que nous vous demandons de bien vouloir adopter.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

À la première phrase du premier alinéa de l'article 19-1 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, le mot : « unanime » est remplacé par les mots : « à la majorité qualifiée ».

Article 2

- ① Après l'article 19-1 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, il est inséré un article 19-2 ainsi rédigé :
- ② « *Art. 19-2.* . – À défaut de clauses prévues initialement ou de vote par les organes de direction, le retrait est possible de droit une fois écoulé un délai équivalent à un tiers du contrat conclu par l'associé.
- ③ « Lorsque les mandats de vente d'un associé demeurent infructueux pendant une période supérieure à 5 ans, il peut de droit quitter la société, laissant à la charge de celle-ci la revente desdites parts par tous les moyens à sa disposition. »

Article 3

Les modalités d'application de la présente loi sont fixées par décret en Conseil d'État.

Article 4

La présente loi entre en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'État, et au plus tard le 1^{er} janvier 2021.

